



# झारखण्ड गजट

## असाधारण अंक

### झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

20 कार्तिक, 1941 (श०)

संख्या- 893 राँची, सोमवार, 11 नवम्बर, 2019 (ई०)

#### नगर विकास एवं आवास विभाग

-----

संकल्प

25 अक्टूबर, 2019

**विषय:-** राँची स्मार्ट सिटी कॉर्पोरेशन लिमिटेड (RSCCL) के अन्तर्गत क्षेत्र आधारित विकास (Area Based Development) हेतु उपलब्ध कराई गई भूमि के आवंटन हेतु Jharkhand Smart Cities Land and other Fixed Assets (Utilization, Allotment and Disposal) Rules, 2019 लागू करने के संबंध में।

**संख्या-RSCCL/LAR/51/2017/5343--** आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार की महत्वाकांक्षी योजना 'स्मार्ट सिटी मिशन' के अंतर्गत झारखण्ड राज्य की राजधानी राँची का चयन किया गया है। झारखण्ड सरकार के द्वारा Heavy Engineering Corporation Ltd. (HEC Ltd.) से 656.30 एकड़ भूमि प्राप्त कर, नगर विकास एवं आवास विभाग को भूमि उपलब्ध कराई गई है। उक्त भूमि पर Area Based Development के रूप में Greenfield Development किया जाना प्रस्तावित है।

- राँची स्मार्ट सिटी योजना के क्रियान्वयन के लिए झारखण्ड सरकार ने Special Purpose Vehicle (SPV) के रूप में राँची स्मार्ट सिटी कॉर्पोरेशन लिमिटेड (RSCCL) का गठन किया है। RSCCL को उक्त भूमि के विकास एवं उपयोग की जिम्मेदारी दी गयी है ताकि स्मार्ट सिटी मिशन में निहित लक्ष्यों की प्राप्ति की जा सके।
- राँची स्मार्ट सिटी का विकास Greenfield परियोजना के रूप में किया जाना है। इस प्रयोजन हेतु आधारभूत संरचनाओं के विकास के लिए काफी राशि की आवश्यकता होगी ताकि स्मार्ट सिटी मिशन के वैश्विक मापदण्डों को दृष्टिगत करते हुए राँची स्मार्ट सिटी को विकसित किया जा सके एवं इसके पीछे



निहित उद्देश्यों की प्राप्ति की जा सके। इस क्रम में प्रस्ताव है कि राज्य सरकार के द्वारा उपलब्ध कराई गई भूमि का मौद्रिकरण (Monetization) कर वित्तीय संसाधन जुटाए जाएं।

जातव्य हो कि केन्द्र सरकार के द्वारा स्मार्ट सिटी के विकास हेतु प्रतिवर्ष 5 वर्ष की अवधि तक 100-100 करोड़ रु० की राशि उपलब्ध कराई जानी है, जिसके समतुल्य राशि राज्य सरकार के द्वारा भी उपलब्ध कराई जाएगी। इस प्रकार स्पष्ट है कि केन्द्र एवं राज्य सरकार के द्वारा उपलब्ध कराई गई राशि Green Field परियोजना के रूप में राँची स्मार्ट सिटी को विकसित करने हेतु अपर्याप्त हैं।

4. उपर्युक्त तथ्यों के आलोक में, राँची स्मार्ट सिटी को उपलब्ध कराई गई भूमि के आवंटन हेतु Jharkhand Smart Cities Land and other Fixed Assets (Utilization, Allotment and Disposal) Rules, 2019 के गठन का प्रस्ताव है।
5. उक्त नियमावली के मुख्य प्रावधान निम्न वर्णित हैं:-
  - 5.1 RSCCL के द्वारा भूखंडों को एक विशिष्ट पहचान दी जायेगी, जिससे भूखंड की संख्या एवं उसकी उपयोगिता की पहचान की जा सके।
  - 5.2 RSCCL के द्वारा यथा चिन्हित संपत्ति के आधार मूल्य (Base Price) का निर्धारण उस समय के लागू कानूनों (Applicable Law in Force) के अनुसार किया जायेगा।
  - 5.3 इन नियमों के प्रयोजन के लिए, भूमि को निम्न वर्गों में विभाजित किया गया है:-
    - (i) संस्थागत (Institutional)
    - (ii) आवासीय (Residential)
    - (iii) व्यावसायिक (Commercial)
    - (iv) सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक (Public and Semi Public)
    - (v) मिश्रित उपयोग (Mixed Use)
    - (vi) यूटीलिटी (Utility)
  - 5.4 RSCCL के द्वारा भूमि का आवंटन निम्नवत् किया जाएगा:-
    - 5.4.1 विक्री की स्थिति में - उच्चतम बोली लगाने वाले को
    - 5.4.2 पट्टे की स्थिति में - उच्चतम पट्टा मूल्य पर
    - 5.4.3 विकासक (Developer) की स्थिति में - अधिकतम मूल्य देने वाले को
    - 5.4.4 Utility Provider को नामांकन और/अथवा नीलामी पर
    - 5.4.5 सरकारी विभाग/एजेन्सी/उपक्रम/बोर्ड को नामांकन के आधार पर

\* नामांकन हेतु निहित शर्तें HPSC के द्वारा निर्धारित की जाएगी।
  - 5.5 भूमि के आरक्षित मूल्य (Reserve Price) का निर्धारण निम्न तालिका के अनुसार किया जाएगा:-

S.Nb.	Land use Category	Reserve Price
1 <sup>x</sup>	संस्थागत (Institutional)	0.8X
2 <sup>से</sup>	आवासीय (Residential)	2.3X
3	आवासीय (Residential EWS)	1.3X
4 <sup>ता</sup>	व्यावसायिक (Commercial)	4.6X
5 <sup>त्प</sup>	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक (Public and Semi Public)	4.3X
6 <sup>र्य</sup>	मिश्रित उपयोग (Mixed Use Component)	3.3X
7	यूटीलिटी (Utility)	1.3X



**है आधार मूल्य (Base Price)]**

- किसी भी स्थिति में भूमि की नीलामी आरक्षित मूल्य से नीचे नहीं की जाएगी। परन्तु QS या Times Higher Education के रैंकिंग के अनुसार शीर्ष 500 विश्वविद्यालयों में से पहले आवेदक को मात्र 1.00 (एक रुपया) में भूमि हस्तान्तरित की जाएगी।
- 5.6 आवासीय भूमि का आवंटन Free Hold के आधार पर नियमावली के नियम 27.4 के अनुरूप सशर्त किया जाएगा। नियम 27.4 के अनुसार आवंटी को 5 वर्षों के अंतर्गत निर्माण कार्य को पूर्ण कर लिया जाएगा तथा Completion Certificate प्राप्त कर लिया जाएगा। इस निर्माण कार्य के अवधि में आवंटी से Offer Price का 25 प्रतिशत बैंक गारंटी के रूप में जमा कराया जाएगा यदि आवंटी इस अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं करता है तो बैंक गारंटी जब्त कर ली जाएगी तथा उसके उपर Compoundable Violation से संबंधित प्रावधान के अंतर्गत कार्रवाई की जाएगी।
- 5.6.1 Offer Price का 40 प्रतिशत आवंटन के तिथि से तीन माह के अन्दर तथा शेष 60 प्रतिशत नीलामी की अवधि से 12 महिने के अन्दर भुगतये होगा।
- 5.6.2 आवासीय भूमि का अधिकतम 1/4 भाग छोटे-छोटे प्लॉट्स में विभाजित (Plotting) कर Auction के द्वारा व्यक्तियों (Individuals) को आवंटित किए जा सकते हैं।
- 5.7 शेष अन्य प्रकार की भूमि का आवंटन पट्टे के आधार पर किया जायेगा।
- 5.7.1 भूमि का आवंटन पट्टे के आधार पर किए जाने की स्थिति में, प्रस्तावित मूल्य का 40 प्रतिशत राशि आवंटन की तिथि के समय एवं शेष 60 प्रतिशत राशि का भुगतान भूमि के आवंटन की तिथि से 12 माह के अन्तर्गत करना होगा।
- 5.7.2 पट्टे की अवधि 99 वर्षों के लिए होगी।
- 5.7.3 पट्टा अवधि की समाप्ति के पश्चात् एवं पट्टा नवीकरण के समय RSCCL के द्वारा आवंटी से पट्टा नवीकरण प्रभार (Lease Renewal Charges) के रूप में उस समय के लागू बाजार मूल्य का 10% वसूल किया जायेगा।
- 5.7.4 पट्टे पर दी जाने वाली भूमि को RSCCL से पूर्वानुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् Sublease भी किया जा सकेगा।
- 5.7.5 आवंटी अगर चाहे तो पट्टे को किसी अन्य को हस्तान्तरित कर सकता है, परन्तु हस्तान्तरण की अवधि पट्टे की मूल अवधि से अधिक नहीं होगी। इस हस्तान्तरण के प्रतिफलस्वरूप RSCCL, हस्तान्तरण मूल्य के 2 प्रतिशत का हकदार होगा। अगर हस्तान्तरण उपहार स्वरूप होगा तो भी RSCCL, सम्पत्ति के उस समय के बाजार मूल्य के 2 प्रतिशत का हकदार होगा। यह नियम उस समय भी लागू होगा, जब आवंटी अपने आवंटित भूमि या सम्पत्ति का कुछ हिस्सा या सम्पूर्ण भाग प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड द्वारा मान्यता प्राप्त निवेश ट्रस्ट (REITs) को हस्तान्तरित करेगा।
- 5.7.6 आवंटी के द्वारा अनुमान्य कर, उपभोक्ता शुल्क इत्यादि का भुगतान सेवा प्रदाता को किया जाएगा।
- 5.8 RSCCL के द्वारा नीलाम की जाने वाली भूमि की नीलामी हेतु एक "नीलामी समिति" का गठन नियम 19 के आलोक में किया जाएगा।
- 5.9 आवंटित मूल्य के भुगतान के पश्चात् RSCCL के द्वारा Conveyance Deed या Lease Deed आवंटी के पक्ष में किया जाएगा। इसके पंजीकरण एवं स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान आवंटी के द्वारा भुगतये होगा।
- 5.10 RSCCL के अनुमति की बिना किसी भी परिस्थिति में आवंटित भूमि के उपयोग में परिवर्तन मान्य नहीं होगा।



उपयोग में किसी भी तरह का परिवर्तन Built up क्षेत्र के अधिकतम 5 प्रतिशत तक ही स्वीकृत किया जा सकता है। ऐसे परिवर्तन की अनुमति केवल मात्र तब दी जायेगी जब परिवर्तन उपयोग संबद्ध गतिविधियों के लिए किया जा रहा हो।

- 5.11 आवंटी RSCCL द्वारा निर्धारित नियम और कानून का सख्ती से पालन करेगा। अगर कोई नियम या प्रावधान स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट नहीं हो तो झारखण्ड भवन उपविधि (Jharkhand Building Bye Laws) के सुसंगत प्रावधानों का अनुपालन किया जायेगा।
- 5.12 आवंटी RSCCL से पूर्व अनुमति लेकर अपनी भूमि को किसी भी मान्यता प्राप्त वित्तीय संस्थानों के साथ संबंधित परियोजना के वित्तीय संसाधनों को बढ़ाने के लिए बंधक (Mortgage) कर सकता है।

अगर आवंटी वित्तीय संस्थान के किशतों की अदायगी नहीं करता है और वित्तीय संस्थान उस सम्पत्ति की नीलामी करती है, तो उस परिस्थिति में RSCCL के पास पहला अधिकार होगा कि वह उस सम्पत्ति को नीलामी में सबसे ज्यादा बोली लगाने वाले नीलामी मूल्य पर अपने नाम सुरक्षित कर सकती है।

- 5.13 बकाया राशि यथा-भूमि के आवंटन के विरुद्ध भुगतये राशि, Taxes, Levies इत्यादि की वसूली Bihar and Orissa Public Demand Recovery Act, 1914 या Jharkhand Municipal Act, 2011 की धारा 181 के अनुसार की जा सकेगी।
- 5.14 यदि मध्यस्थता से किसी विषय पर आवंटी एवं RSCCL के बीच समाधान नहीं हो पाता है, तो राँची क्षेत्राधिकार के न्यायालय के समक्ष ऐसे विषय को रखा जायेगा।
6. नामांकन आधारित भूमि का आवंटन को छोड़ कर, शेष भूमि का आवंटन e-auction माध्यम से की जायेगी।
7. उपर्युक्त प्रस्ताव एवं Jharkhand Smart Cities Land and other Fixed Assets (Utilization, Allotment and Disposal) Rules, 2019 पर मंत्रिपरिषद् की बैठक दिनांक-25.10.2019 में मद संख्या 13 के रूप में स्वीकृति प्रदान की गई।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

**अजय कुमार सिंह,**  
सरकार के सचिव।

-----